

RÖNNBERGS TORG I MARIEHAMN SOM BOSTADSOMRÅDE
STADSARKITEKTKONTORET

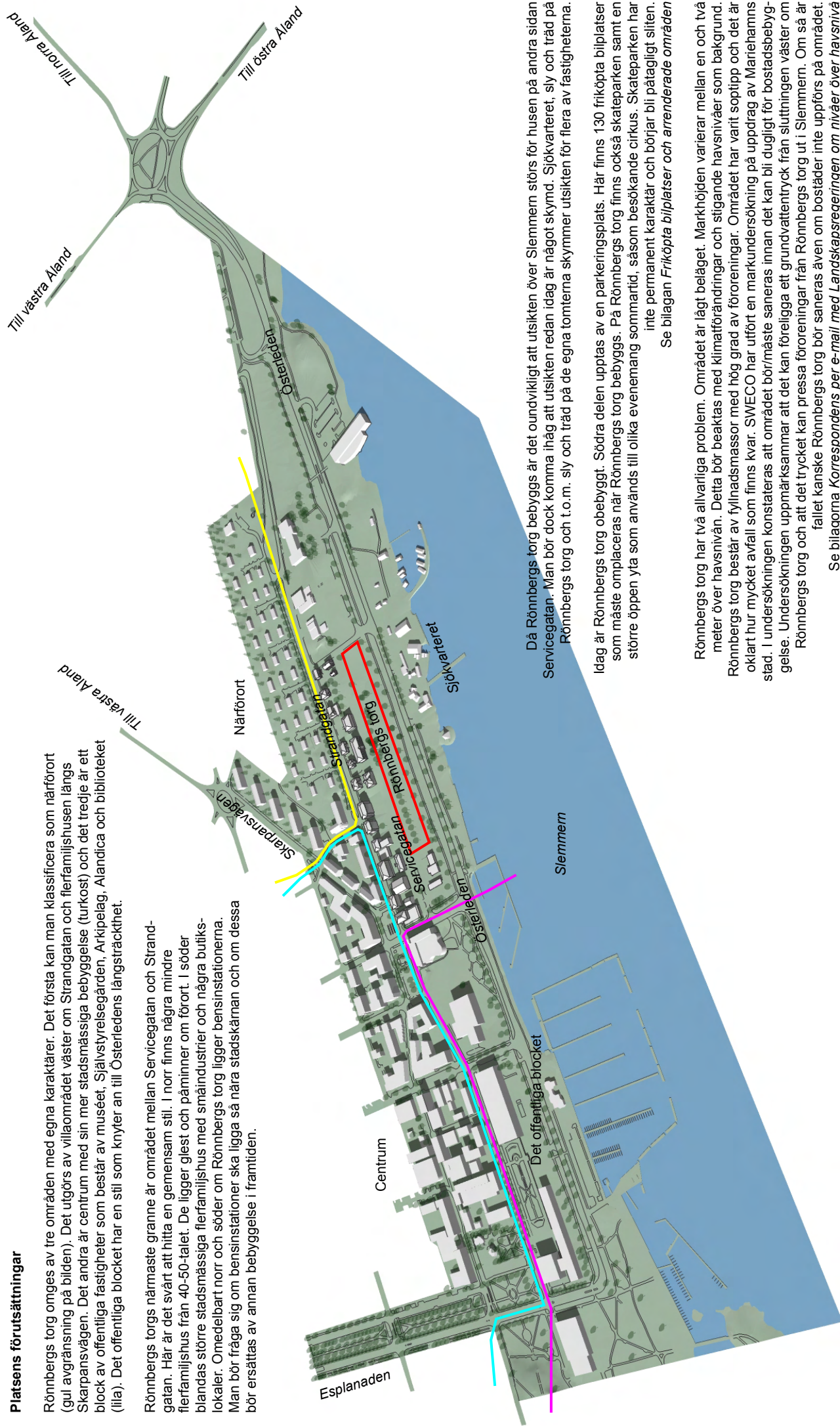
7 SEPTEMBER 2009

SIRKKA WEGELIUS, STADSARKITEKT
JAN ROSENLOF, HANDLÄGGANDE ARKITEKT

Platsens förutsättningar

Rönnebergs torg omges av tre områden med egna karaktärer. Det första kan man klassificera som närförort (gul avgränsning på bilden). Det utgörs av villaområdet väster om Strandgatan och flerfamiljshusen längs Skarpansvägen. Det andra är centrum med sin mer stadsmässiga bebyggelse (turkost) och det tredje är ett block av offentliga fastigheter som består av museet, Självstyrelsegården, Arkipelag, Alandica och biblioteket (lila). Det offentliga blocket har en stil som knyter an till Österledens långsträcktighet.

Rönnebergs torgs närmaste granne är området mellan Servicegatan och Strandgatan. Här är det svårt att hitta en gemensam stil. I norr finns några mindre flerfamiljshus från 40-50-talet. De ligger glest och påminner om förort. I söder blandas större stadsmässiga flerfamiljshus med småindustrier och några butikslokaler. Omedelbart norr och söder om Rönnebergs torg ligger bensinstationerna. Man bör fråga sig om bensinstationer ska ligga så nära stadskärnan och om dessa bör ersättas av annan bebyggelse i framtiden.



Då Rönnebergs torg bebyggs är det oundvikligt att utsikten över Slemmern störs för husen på andra sidan Servicegatan. Man bör dock komma ihåg att utsikten redan idag är något skymd. Sjökvarteret, sly och träd på Rönnebergs torg och t.o.m. sly och träd på de egna tomterna skymmer utsikten för flera av fastigheterna.

Idag är Rönnebergs torg obebyggt. Södra delen upptas av en parkeringsplats. Här finns 130 friköpta bilplatser som måste omplaceras när Rönnebergs torg bebyggs. På Rönnebergs torg finns också skateparken samt en större öppen yta som används till olika evenemang sommartid, såsom besökande cirkus. Skateparken har inte permanent karaktär och börjar bli påtagligt sliten.

Se bilagan *Friköpta bilplatser och arrenderade områden*

Rönnebergs torg har två allvarliga problem. Området är lågt beläget. Markhöjden varierar mellan en och två meter över havsnivå. Detta bör beaktas med klimafförändringar och stigande havsnivåer som bakgrund. Rönnebergs torg består av fyllnadsmassor med hög grad av föroreningar. Området har varit sopstopp och det är oklart hur mycket avfall som finns kvar. SWECO har utfört en markundersökning på uppdrag av Mariehamns stad. I undersökningen konstateras att området bör/måste saneras innan det kan bli dugligt för bostadsbebyggelse. Undersökningen uppmärksammar att det kan föreligga ett grundvattenryck från slutningen väster om Rönnebergs torg och att det trycket kan pressa föroreningar från Rönnebergs torg ut i Slemmern. Om så är fallet kanske Rönnebergs torg bör saneras även om bostäder inte uppförs på området.

Se bilagorna *Korrespondens per e-mail med Landskapsregeringen om nivåer över havsnivå* samt *Miljöteknisk markundersökning av Rönnebergs torg i Mariehamn*

Om de ovannämnda problemen kan lösas har Rönnebergs torg potential att bli ett fint bostadsområde med en fantastisk sjöutsikt. Framförallt är det en av få obebyggda platser i staden som erbjuder närhet till centrum kombinerat med förortens avskildhet.

Rönnerbergs torg visas här med en röd streckad linje.



Två förslag

Man kan säga att Rönnerbergs torg står med den ena foten i närförorten och den andra i centrum. Stadsarkitektkontoret har därför tagit fram två förslag för bostadsområde på Rönnerbergs torg. Det ena är stilmässigt närmare närförorten och det andra centrum. Inget av förslagen är dock helt närförort eller helt centrum. Rönnerbergs torg kommer fortsättningsvis att stå med den ena foten i centrum och den andra i närförorten, om än med en lutning åt det ena eller andra hållet. Vi kallar förslagen *Punkt- och radhus* och *Kvarter*.

Förslag Punkt- och radhus

Punkthus är den hustyp som skymmer bakomliggande bebyggelse minst. De sju punkthusen i förslaget är placerade i sick-sack i en ordning som följer husens distribution på andra sidan Servicegatan. Där husen på andra sidan Servicegatan ligger vid sin östra tomgräns är punkthusen placerade vid Rönnerbergs torgs östra sida och v.v. Detta skapar största möjliga avstånd mellan punkthusen och husen på andra sidan Servicegatan. På så sätt blir siktinklarna från husen väster om Servicegatan ut över Slemmern så vida som möjligt.

Punkthusen står på en konstgjord ås som täcker ett garage. Åsen sick-sackar sig med punkthusen och utgör områdets gårdsmijö. Åsen sluttar österut mot cykelbanan längs Österleden. Tanken är att den grästäckt marken fortsätter oavbrutet från cykelbanan upp till gårdarna mellan punkthusen. Åsens västra sluttning är helt inbäddad i radhus av souterrängtyp. Radhusen bidrar till att rama in Servicegatans gatumiljö.

De mjuka sluttningarna och öppna ytorna mot öster kopplar Rönnerbergs torg till Slemmern och till de öppna

ytorna som omger Österleden och cykelbanan. Radhusen å andra sidan kopplar Rönnerbergs torg till Servicegatans gatumiljö och husen på andra sidan Servicegatan.

För att ge ett mjukt intryck sjunker punkthusens våningstal från fem vid Servicegatan till tre mot Österleden.

Förslag *Punkt- och radhus* anknäper mer till närförorten än till centrum. De sju punkthusen är också en lämplig fond till den långsträckt Österleden.

Förslag Kvarter

Förslag *Kvarter* står närmare centrum än närförorten. Tanken är att förslag *Kvarter* skall vara en motsats till förslag *Punkt- och radhus*. Punkthus och radhus är hustyper som är mer typiska för förorten, medan förslag *Kvarter* utgörs av hustyper som är mer anpassade till stadsbebyggelse.

Där *Punkt- och radhus* öppnar sina gårdar österut sluter sig förslag *Kvarter* kring sina terrassgårdar. Dessa terrassgårdar är väl skyddad, både från kalla vindar och insyn. Öppningar mellan huskropparna låttar upp slutenheten. De östra öppningarna och huskropparna har oregelbundna geometrier. Detta skapar variation och intressanta oväntade vyer då man rör sig runt området eller på terrassgårdarna. Under terrassgårdarna finns garage.

Huskropparna har till största delen 2 våningar ovan terrassgården och 1/2 våning i markplan. Fyra stycken 4-våningskroppar ger variation åt taklinjen.

Rönnebergs torg visas här med en röd streckad linje.



Parkeringsgata

Servicegatans enda viktiga funktion idag är trafik till tomterna. Den mynnar ut i Styrmansgatan och Villagränd, och dess läge mellan Strandgatan och Österleden medför att den inte har någon funktion som genomfartsled eller matarled.

Servicegatan föreslås byggas om till en parkeringsgata var bilplatser varvas med träd i en allé. På så vis fås en trevlig gatumiljö som ändå kan ta emot ett stort antal parkerade bilar. Samtidigt skall ny bebyggelse på Rönnebergs torg bidra till inramning av gatumiljön.

På Rönnebergs torg finns idag en parkeringsplats med 130 friköpta bilplatser. Förslaget syftar till att dessa i huvudsak flyttas till parkeringsgatan. Den skissade parkeringsgatan har 117 bilplatser. I förslag *Punkt- och radhus* ryms ytterligare 12 platser söder om den nya bebyggelsen.

Parkeringsgatan kräver att Servicegatans hela bredd tas i bruk, från tomterna väster om Servicegatan till Rönnebergs torg. Flera av tomterna väster om Servicegatan arrenderar mark av staden, mark som delvis skulle tas i anspråk av parkeringsgatan. För några av tomterna uppfylls parkeringsnormen delvis av bilplatser som enligt byggloven anläggs på de arrenderade områdena. Samtliga arrendeavtal upphör den 31 juli 2010.

Tomter som arrenderar mark av staden är:

Nyängen 16:2/18 (15 bilplatser på arrenderad mark enligt bygglov. Den arrenderade marken används av parkeringsgatan.)

Nyängen 16:3 (Den arrenderade marken får enligt bygglov användas till 2 st infarter till garage i fastigheten. Parkeringsgatan inkräktar inte på infarterna.)

Nyängen 16:12 (Ingen bilplats på arrenderad mark enligt bygglov. Däremot används den arrenderade marken som infart samt som vändplan framför garage. Den arrenderade marken används av parkeringsgatan.)

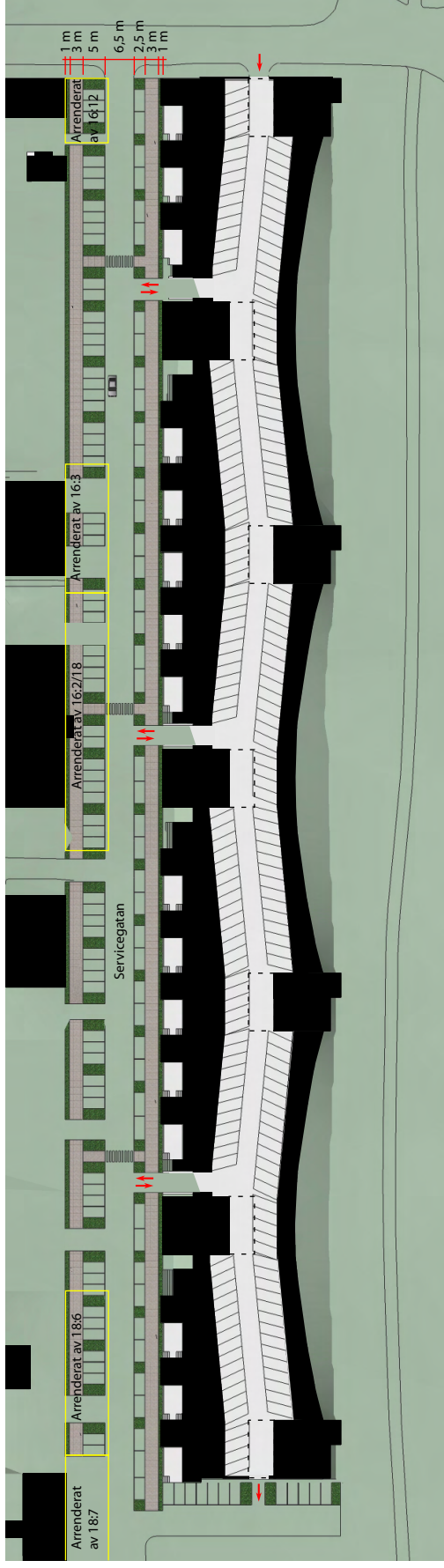
Nyängen 18:6 (Ingen bilplats på arrenderad mark enligt bygglov. Det arrenderade området används av parkeringsgatan.)

Nyängen 18:7 (11 bilplatser på arrenderad mark enligt bygglov. Det arrenderade området används inte av parkeringsgatan.)

Nyängen 18:11 (15 bpl på arrenderad mark samt 19 bpl på egen tomt. Bygglovet kräver endast 16 bpl, dock med anmärkningen att detta i praktiken är för lite. Det arrenderade området används inte av parkeringsgatan.)

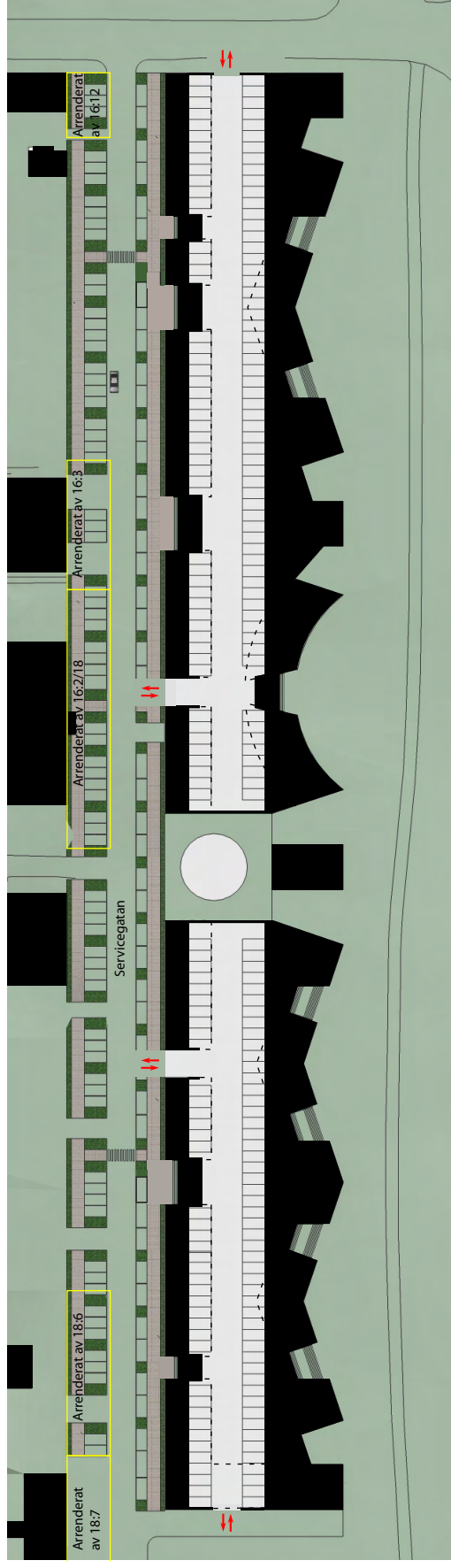
Den enda tomt med bilplatser på arrenderat område som används av parkeringsgatan är alltså Nyängen 16:2/18. Dessa 15 platser är medräknade i parkeringsgatans 117 platser. Om arrendeavtalet förlängs borde det inte föreligga något hinder för att dessa 15 platser fortfarande tillhör 16:2/18, men byggs om så att de estetiskt blir en del av parkeringsgatan. Parkeringsgatan skulle då ha 102 nya platser. På samma sätt kan säkert de bilplatser 18:7 och 18:11 har på arrenderat område estetiskt bli en del av parkeringsgatan. I skissen för parkeringsgata har dock 18:7 och 18:11:s arrenderade områden inte tagits med.

Nyängen 16:12 och 16:13 använder arrenderat och oarrenderat område utanför sina tomter som gårdsmark. Förslaget på parkeringsgata har inte tagit hänsyn till detta annat än att det sparar en infart till tomterna. Om tomterna fortsättningsvis skall användas ytorna som gård försvinner 6 bilplatser från parkeringsgatan här.



Alternativ *Punkt- och radhus*. Garaget som har 194 bilplatser följer åsens sick-sackande från punkthus. Garaget är här ritat som ett enkelriktat garage vars parkeringsrutor är vinklade 70 grader från körbanan. Garaget kan dubbelriktas och förses med rutor som är vinklade 90 grader från körbanan. Garaget blir då något bredare och antalet bilplatser något fler.

Alternativ *Kvarter*. Garaget som har 199 bilplatser är delat i två delar. Garaget kan enkelriktas och förses med vinklade parkeringsrutor såsom garaget ovan. Garaget blir då något smalare och antalet bilplatser något färre.



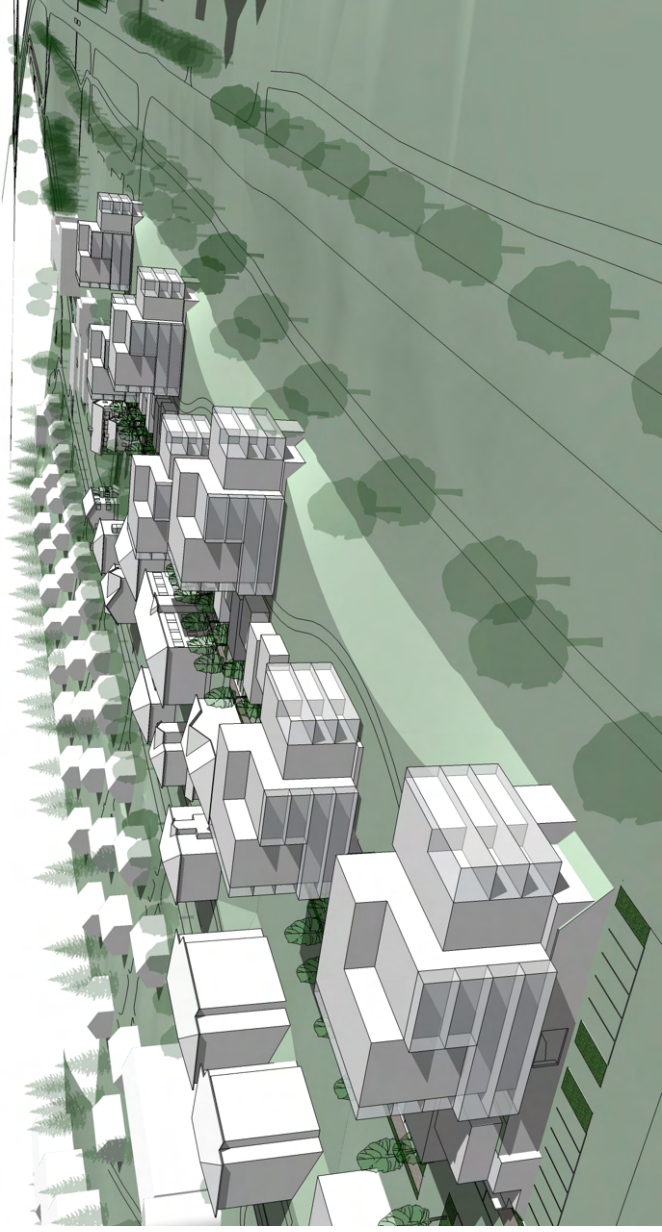
Garage

Det är viktigt att bostäder och lokaler ej ligger för lågt över havsnivån. Det är inte möjligt att exakt fastslå en nivå som kan anses vara säker, men vi har valt att lägsta golvnivå för bostäder och lokaler ej skall vara belägen under 2 meter över havet. I inget av förslagen är golvnivåer för bostäder och lokaler belägna lägre än 2,2 meter över havsnivån.

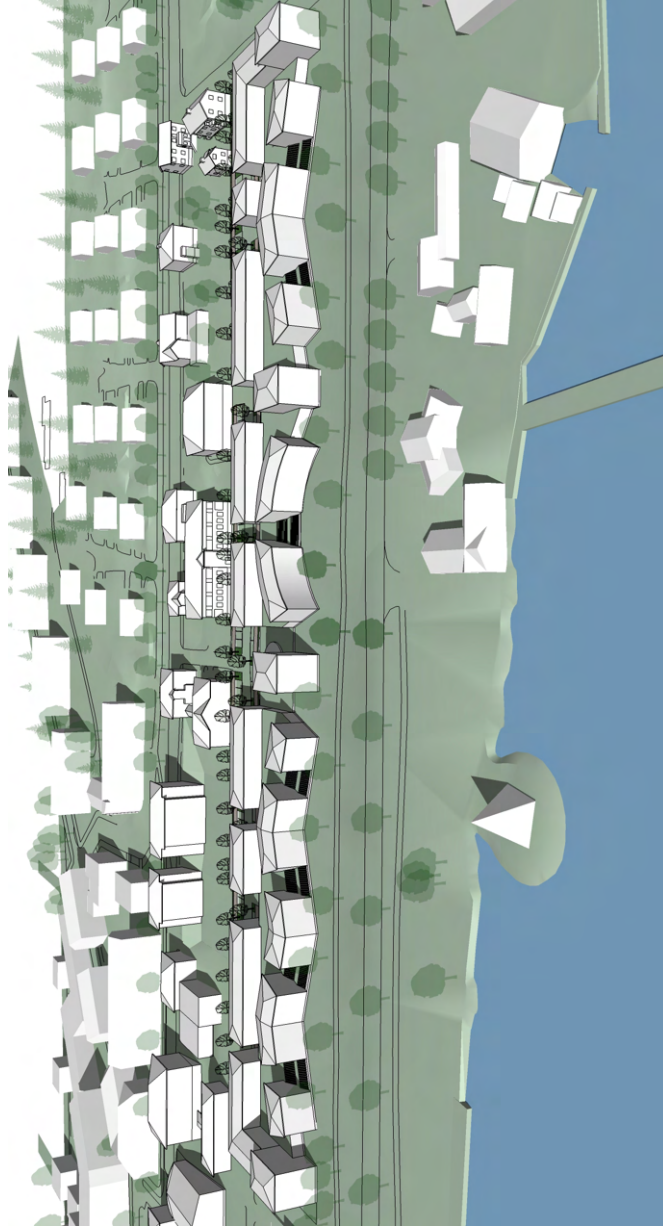
Ett fullt utbyggt Rönnebergs torg förutsätter att de nya fastigheternas behov av bilplatser tillgodoses av garage på tomten. Eftersom området är så lågt beläget föreslår vi att garage byggs som källare på mark.

Fastigheternas bottenvåningar blir halva våningar vars ena sida tangerar garage och källarutrymmen. Övriga våningar samt gårdar anläggs ovan garagen.

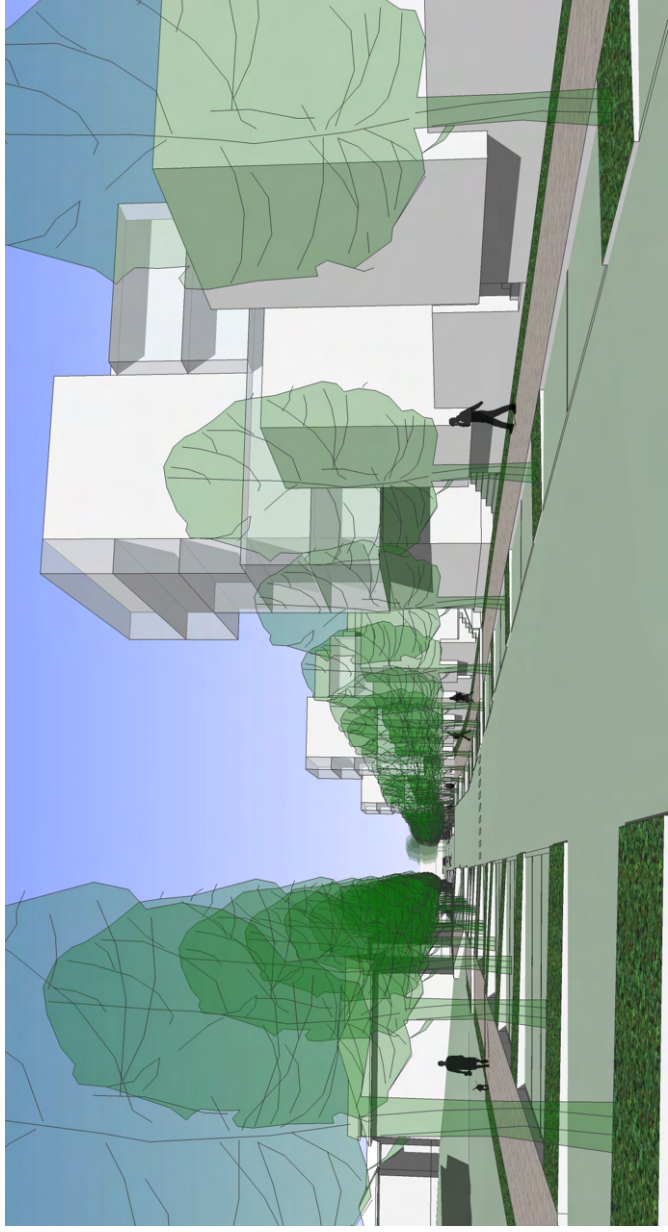
Syftet med garage på mark och upphöjning av bostäder och lokaler är inte att skapa ett avstånd till den förenade marken. Om Rönnebergs torg bebyggs utan föregående marksanering blir en senare sanering förmodligen omöjlig.



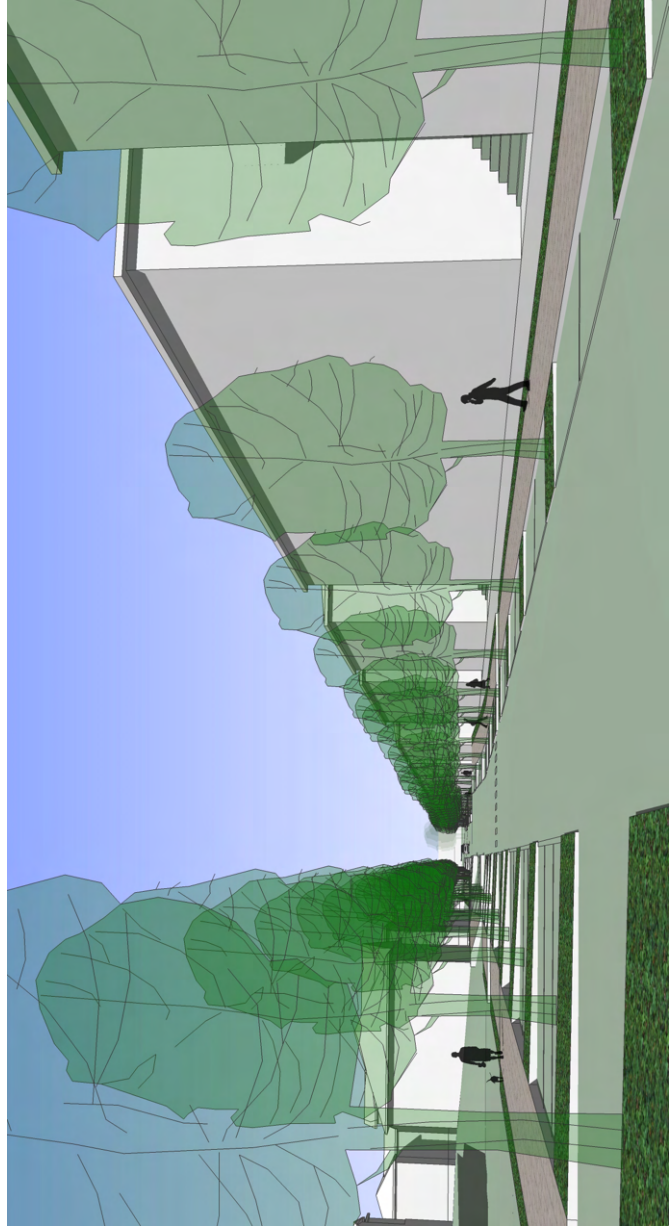
Alternativ Punkt- och radhus. Fågelperspektiv



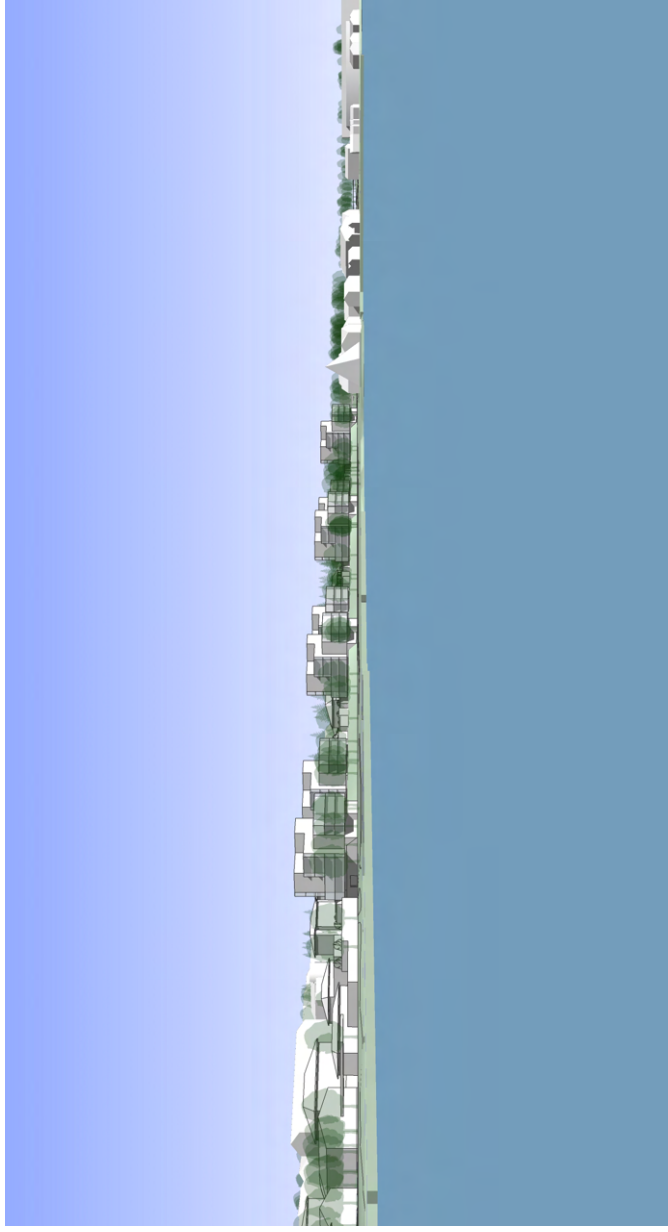
Alternativ Kvarter. Fågelperspektiv



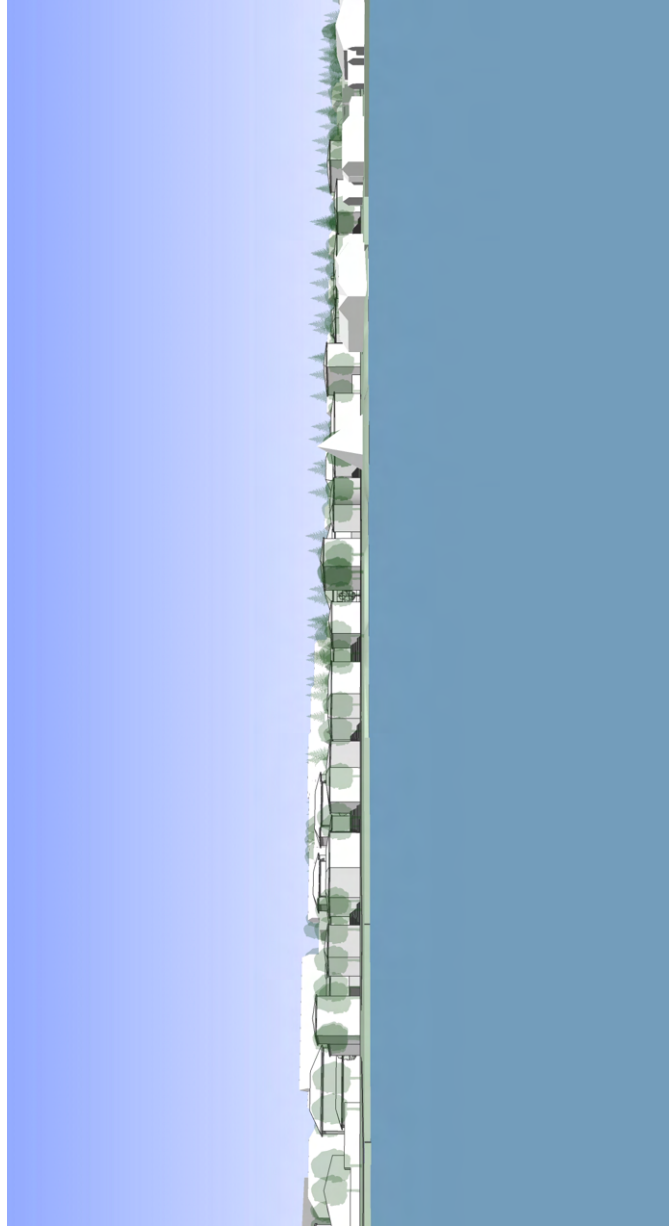
Alternativ Punkt- och radhus. Vy från Servicegatan



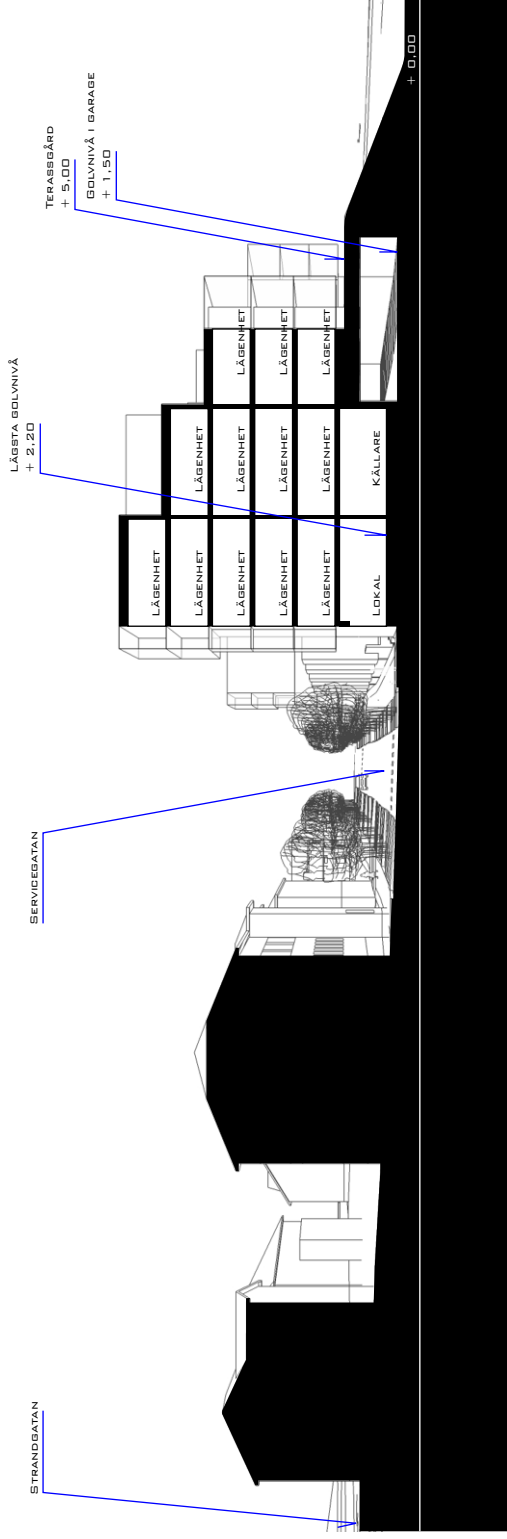
Alternativ Kvarter. Vy från Servicegatan



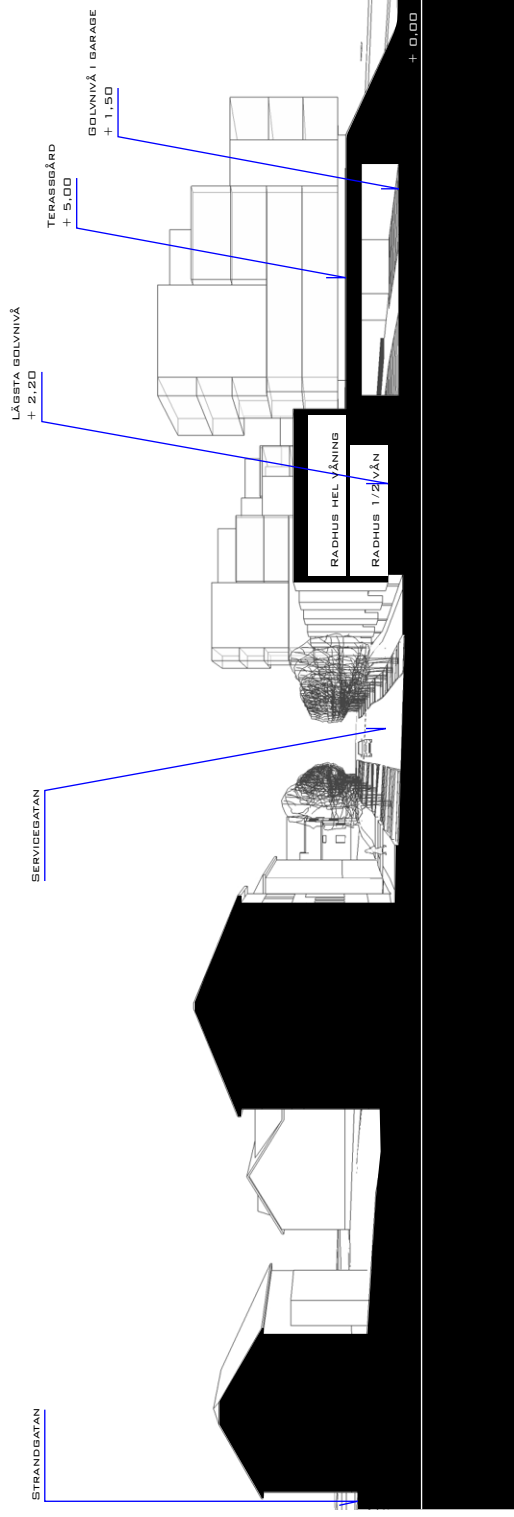
Alternativ *Punkt- och radhus*. Vy från Slemmern



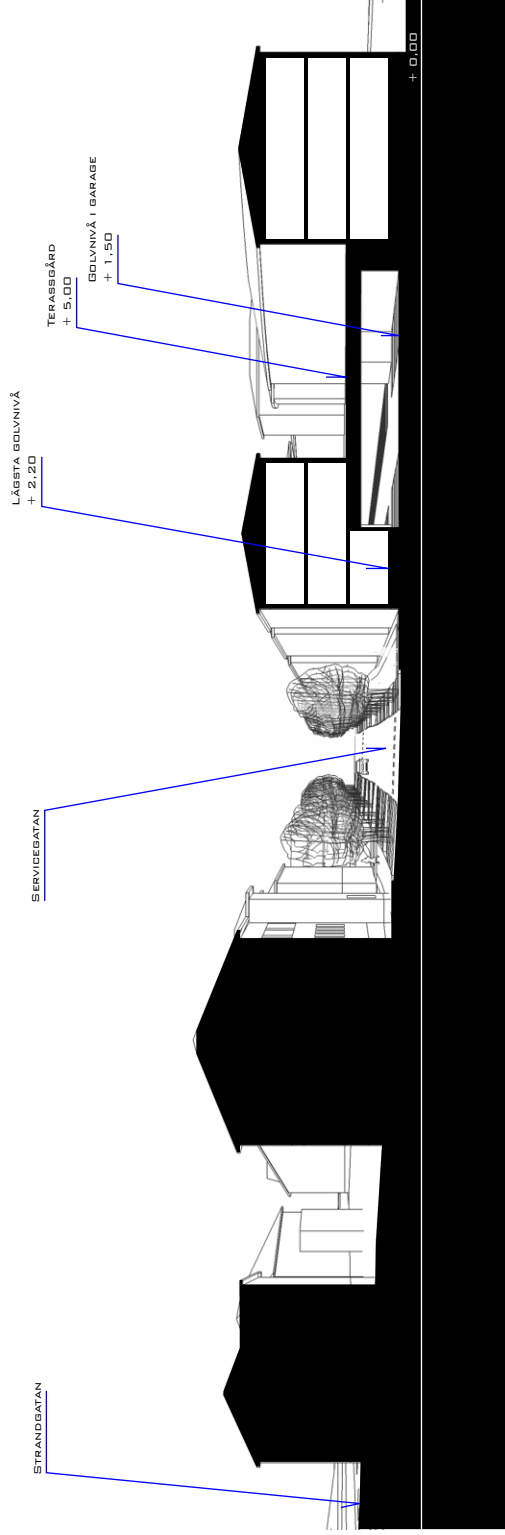
Alternativ *Kvarter*. Vy från Slemmern



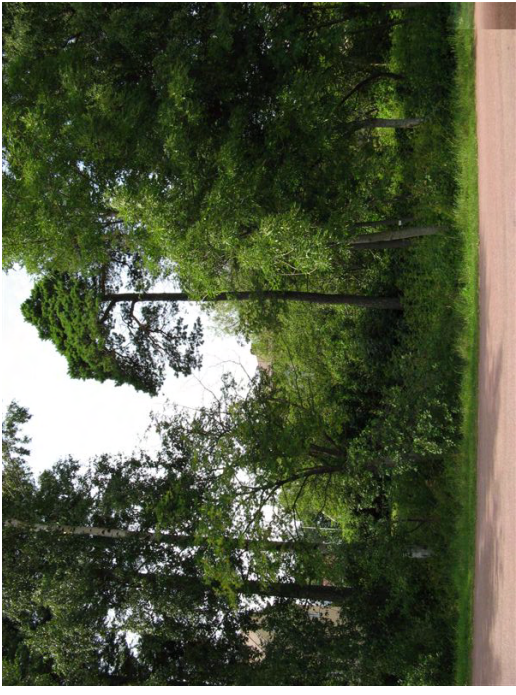
Förslag Punkt- och radhus. Sektion genom ett punkthus. Skala 1:500



Förslag Punkt- och radhus. Sektion genom ett radhus. Skala 1:500



Sektion förslag Kvarter. Skala 1:500



Fastigheter väster om Servicegatan

Från vänster till höger: Nyängen 16:12, 16:13, 16:5, 16:4, 16:3 och 16:2/18
Samtliga bilder är tagna från Servicegatan. 16:5 och 16:4 är nästan helt skymda av träd och sly.



Fastigheter väster om Servicegatan

Från vänster till höger: Nyängen 18:13, 18:10 och 18:4, 18:6, 18:7 samt Servicegatan norrut och cykelbanan vid Österleden söderut.

	Förslag <i>Punkt- och radhus</i>	Förslag <i>Kvarter</i>
Tomtarea Våningsyta brutto	13 100 12 700	13 100 14 900
e-tal Högsta våningstal	1,0 5 plus källare på mark	1,1 3 plus källare på mark
Antal bostäder om all v.y. upptas av bostäder	84 lägenheter och 16 radhus	150 lägenheter
Antal bilplatser enligt parkeringsnorm Antal friköpta platser som måste omlokaliseras Totalt antal bilplatser som måste anläggas	1,2x84 + 2x16 = 133 130 263	1,2x150 = 180 130 310
Bilplatser i garage Bilplatser på parkeringsgata Övriga nya bilplatser Möjligt antal nya bilplatser	194 102 12 308	199 102 - 301

Observera att alla data är ungefärliga!



Arrendeområden i anslutning till Nyängen 16/ 18 kvarteren.										
Tomt	Areal	Delar	Bildas av	Nr	X	Y	Arrendator/ adress	Arrendetid		
Nyängen-16-18	575	535	Nyängen hamnområde 478-6-9906-0	14	66379,398	41377,489	FAB Strandgränd 2	1.8.1990	31.7.2010	
		40	Mariehamns stad 478-408-2-0	514	66380,499	41387,417	Strandgränd 2			
				513	66325,833	41393,47				
				512	66322,52	41390,819				
				15	66321,751	41383,879	Servicegatan 12			
							ubv BAB Strandgatan 9 i arrendeavtalet	1.8.1990	31.7.2010	
Nyängen-16-3	290	290	Nyängen hamnområde 478-6-9906-0	13	66408,221	41374,294	BAB Strandgården i MH (Lagfart)			
				515	66409,322	41384,225	c/o Företagsbyrån, Nygatan 9			
				514	66380,499	41387,417				
				14	66379,398	41377,489	Servicegatan 10			
							Brunson Invest Ab	1.8.1990	31.7.2010	
Nyängen-16-12	140	140	Nyängen hamnområde 478-6-9906-0	10	66494,692	41364,71	c/o Brunberg			
				503	66495,463	41371,667	Villagränd 1			
				502	66492,812	41374,979				
				518	66481,381	41376,245				
				20	66480,28	41366,308	Servicegatan 2			
							Marita Lönnberg	1.6.2008	31.7.2010	
Nyängen-18-6	370	266	Nyängen hamnområde 478-6-9906-0	14	66223,382	41394,741	Strandgatan 21			
		104	Mariehamns stad 478-408-2-0	507	66224,485	41404,694				
				506	66187,711	41408,766				
				15	66186,608	41398,817	Servicegatan 20			
							FAB Strandgatan 23	1.3.1998	31.7.2010	
Nyängen-18-7	370	276	Nyängen hamnområde 478-6-9906-0	15	66186,608	41398,817	c/o Fastighetscenter, Torggatan 5			
		94	Mariehamns stad 478-408-2-0	506	66187,711	41408,766				
				505	66150,936	41412,839				
				16	66149,833	41402,893	Servicegatan 22			
							Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	1.8.1990	31.7.2010	
Nyängen-18-11	425	425	Nyängen hamnområde 478-6-9906-0	16	66149,833	41402,893	Köpmansgatan 6			
				505	66150,936	41412,839				
				504	66108,693	41417,517				
				17	66107,591	41407,575	Servicegatan 24			

Biljaga
Friköpta bilplatser och arrenderade områden
sida 3 (3)



- 11
Ålands Polismyndighet
13 st
- 7
Ål. Färg&Tapet
8 st
- 22
FAB Bussplan
10 st
- 18
FAB Torggatan 4
5 st
- 10
ÅAB Pens.stift.
6 st
- 35
Rederi Ab Eckerö
4 st
- 1
Ål. Tidn. Tryckeri Ab
17 st
- 2
Ål. Ömsesidiga Förs.bolag
15 st
- 3
FAB Torggatan 14
9 st
- 5, 20
ÅAB
8 st
- 6
FAB Wigells
11 st
- 15
FAB Ålands Börsen
24 st

Obs trottoar - 1 plats försvinner?

>>> Jan Rosenlöf <Jan.Rosenlof@mariehamn.ax> 2009-08-03 09:32 >>>
Hej Göran!

Jag arbetar just nu med att planera Rönnebergs torg som ett bostadsområde (området vid Österleden mellan Shellmacken och Teboil).

Jag undrar om det finns bestämmelser för hur lågt bostäder får placeras över medelvattenståndet. Jag ser i 21 § 6 kap i plan- och bygglagen att bostadshus ej får placeras lägre än två meter då bygganden är placerad utanför planlagt område, men jag har inte hittat någonting om planlagt område. Känner du till mer om detta?

Rönnebergs torg ligger som lägst ca en meter ovan medelvattenståndet. Min plan är att bostäderna placeras ovanpå en garageväning som på en terrass, så att bostäderna kommer att ligga mer än två meter ovanför medelvattenståndet. Om det finns bestämmelser liknande de ovan även för planlagt område, kan då detta vara en lösning som godtas?

Med vänlig hälsning,
Jan Rosenlöf

[cid:image001.jpg@01CA141B.EF5443F0]

Jan Rosenlöf | Stadsarkitektkontoret | Pb 5 | AX-22101 Mariehamn | ÅLAND Tel +358-(0)18-531
464 | Fax +358-(0)18-15009 | E-post
Jan.Rosenlof@mariehamn.ax<mailto:Jan.Rosenlof@mariehamn.ax> | Hemsida
www.mariehamn.ax<http://www.mariehamn.ax/>

Hej Jan!

21 § i plan- och bygglagen gäller som du konstatat endast utanför planlagt område. Vad jag kan komma på finns för övrigt inga detaljbestämmelser i plan- och bygglagen, eller förordningen om byggnaders höjd ovan vattennivån.

Vissa allmänna krav på byggnader och deras placering finns i 65 § PBL, bl.a. hållbara, sunda lösningar.

I stadens byggnadsordning, som ännu torde gälla, anges att likaså att byggnad inom oplanerat område inte får placeras lägre än 2 meter över medelvattenstånd.

Vad jag kan se finns således inga lagliga hinder för den lösning du nämnder. Vi planeringen av bebyggelsen bör man förstås ta hänsyn till de belastningar/ situationer som kan uppstå vid höga vattennivåer, och välja lösningar som förhindrar skador på byggandena. Eventuellt kan det behövas vattentäta konstruktioner eller möjlighet till pumpning av inträngande vatten.

Man kan naturligtvis inte använda organiskt byggmaterial i konstruktioner som kan utsättas för vatten. I ett garageutrymme kan man kanske acceptera en viss risk för intrång av vatten medan detta inte är acceptabelt i inredda utrymmen såsom bostäder m.fl.

Hälsningar Göran Frantzén